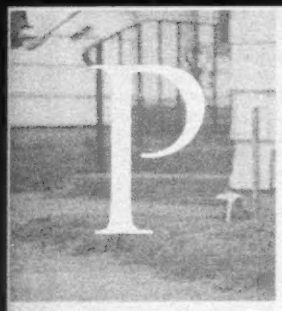


PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Halifax

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 5 NUMÉRO 1
PRINTEMPS 2004

La construction résidentielle ralentira après avoir atteint un sommet conjoncturel

2004 et 2005 seront des années mouvementées

Le marché de la revente reprendra progressivement son équilibre cette année, de sorte qu'une bonne partie de l'élan ayant provoqué la récente hausse de la construction résidentielle s'estompera. Selon les prévisions, le marché du neuf de l'agglomération de Halifax subira une baisse d'activité considérable et généralisée en 2004, suivie d'un très faible repli en 2005. Les problèmes liés à l'offre dans plusieurs secteurs contribueront en outre à la chute des mises en chantier. En effet, le maigre choix de terrains à bâtir, le marché du travail toujours serré pour les corps de métier, l'instabilité de la demande de produits en bois et le grand nombre d'appartements construits pendant les quatre dernières années sont autant de facteurs qui influent de maintes façons sur le secteur de la construction résidentielle. C'est pourquoi le secteur du neuf de l'agglomération de Halifax traversera une période de transition au cours des deux prochaines années, car le contexte de l'aménagement et la conjoncture du marché évoluent rapidement.

Excellents résultats en 2003

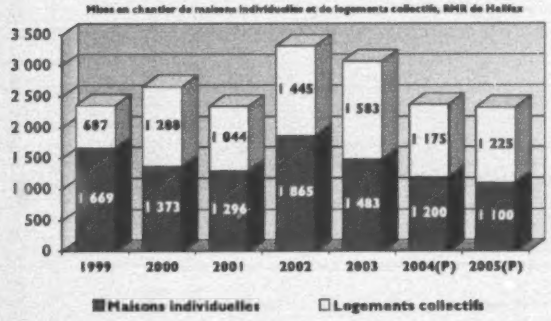
L'an dernier, le total des mises en chantier a chuté de 7 % dans l'agglomération, mais il a néanmoins dépassé le cap des 3 000, ce qui représente un chiffre élevé par rapport aux normes historiques. Ce repli est entièrement attribuable à la diminution de 20 % des mises en chantier de maisons individuelles, puisque la construction de collectifs, elle, a augmenté de 10 %. En fait, l'activité a été plus robuste dans le secteur des collectifs que dans celui des maisons individuelles l'an dernier – situation qui ne s'était pas produite depuis 1991 dans l'agglomération. Cette conjoncture pourrait signaler un changement d'orientation fondamental sur le marché, qui se manifestera dans les années à venir par de nouvelles formes de logement et une évolution du degré de densité résidentielle.

Si la construction de maisons individuelles a chuté de 20 % par rapport au niveau très élevé affiché en 2002, le nombre de mises en chantier a tout de même atteint 1 483 en 2003, ce qui correspond à la moyenne des dix dernières années. Il s'agit certes d'une baisse importante, mais il faut réitérer que ce repli fait suite à une ascension de 44 % des mises en chantier de maisons individuelles en 2002.

En 2003, plus de la moitié des maisons individuelles mises en chantier étaient à deux étages, signe que le secteur de la construction résidentielle s'est concentré sur les logements d'un cran supérieur spacieux,

Les mises en chantier descendront de leur sommet

Mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs, RMR de Halifax



Source et prévisions : SCHL

SOMMAIRE

1 La construction résidentielle ralentira après avoir atteint un sommet conjoncturel

3 Perspectives du marché locatif
Le marché demeurera équilibré

4 Survol de l'économie
La croissance ne sera que modeste, selon les prévisions

5 Perspectives du marché de la revente
Le marché continue de se détendre

6 Restriction de l'aménagement résidentiel dans les zones non viabilisées : Quels effets auront sur le marché local les mesures provisoires prises par la MRH pour maîtriser la croissance?

8 Résumé des prévisions

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

dotés de caractéristiques et de finis de première qualité. La prédominance de la construction d'habitations haut de gamme et la robustesse du marché de la rénovation ont contribué, l'an dernier, à maintenir les pressions sur le marché du travail pour les corps de métier, malgré la baisse de 10 % des mises en chantier.

À l'encontre de celles de maisons individuelles, les mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée ont bondi en 2003; elles ont grimpé respectivement de 23 % et de 46 %. La forte activité observée dans ces segments ces deux dernières années résulte de la réaction des acheteurs à la conjoncture du marché. Ces derniers tenaient à vivre dans un quartier à proximité du centre-ville, mais ne pouvaient trouver une habitation existante répondant à leurs besoins, ou préféraient un logement neuf et n'avaient pas les moyens nécessaires pour acquérir une maison individuelle dans l'un des secteurs prisés. En raison des coûts des terrains et de la construction, il est de plus en plus difficile pour les entrepreneurs et les promoteurs de produire de petites maisons individuelles à prix raisonnable, près du centre-ville. C'est ce qui explique la popularité grandissante des jumelés et des maisons en rangée, car ces logements offrent une option relativement abordable aux personnes préférant un mode de vie urbain en plus de permettre à l'acheteur d'acquérir un terrain, un élément qui revêt depuis toujours beaucoup d'importance dans la conception que se font les Haligoniens d'un chez-soi.

Par ailleurs, la construction a encore été forte en 2003 du côté des appartements, plus de 1 100 ayant été mis en chantier. Il s'agissait de la troisième fois en quatre ans que le nombre annuel d'appartements commencés dans l'agglomération dépassait la barre des 1 100. Parmi les 1 172 appartements mis en chantier en 2003, 55 % étaient locatifs et 45 %, des copropriétés. Cette composition équilibrée témoigne d'un niveau exceptionnellement élevé d'activité dans le secteur des copropriétés et non d'une faiblesse de la construction de logements locatifs en 2003, laquelle a en fait correspondu aux récentes normes historiques.

Baisse plus modérée dans le segment des maisons individuelles

Des enquêtes réalisées récemment auprès des acheteurs éventuels indiquent que plus de 80 % de ces derniers désirent acquérir une maison individuelle. Ainsi, même si les habitations individuelles représentent une part décroissante du total des mises en chantier, elles occupent toujours une place de choix sur le marché. À mesure que les ventes de logements existants se replient et que les inscriptions au Service inter-agences® (S.I.A.®) augmentent, ce secteur retrouvera son équilibre, et la demande de maisons individuelles neuves devrait fléchir en conséquence.

Selon les prévisions, les mises en chantier de logements individuels, qui ont chuté de 20 % en 2003, régresseront de 19 % en 2004 et de 8 % en 2005, pour se chiffrer à seulement 1 100. L'offre peu abondante de terrains à bâtir, particulièrement dans des zones viabilisées, en 2004, et dans les secteurs non viabilisés, en 2005, freinera aussi la construction de maisons individuelles au cours de la période de prévisions. Les coûts croissants de construction et la majoration connexe du prix des logements concourront également au ralentissement, car on prévoit que le virage de l'activité vers les jumelés et les maisons en rangée persistera au détriment des maisons individuelles.

En raison des coûts liés aux terrains et à la construction, il est de plus en plus difficile pour les entrepreneurs et les promoteurs de produire de petites maisons individuelles à prix raisonnable, près du centre-ville.

Croissance des prix toujours vive

On prévoit que les prix des logements neufs s'alourdiront considérablement encore cette année. Les prix ont monté en flèche, en conséquence des coûts croissants des terrains et de la main-d'œuvre dans le domaine de la construction et de la volatilité des prix de certains matériaux, notamment ceux des produits en bois. La montée des coûts énergétiques et l'intensification de la demande de logements aux États-Unis entraîneront sans doute une hausse des frais de production et de transport des matériaux de construction en 2004 et en 2005. Le maigre stock de terrains à construire viabilisés contribuera aussi à l'ascension des prix des logements neufs cette année. Il en sera de même pour la décroissance de l'offre de terrains non viabilisés en 2005, qui se répercutera aussi sur les prix l'an prochain. Le prix moyen des logements individuels neufs atteindra donc 245 000 $ en 2003 et 253 000 $ en 2005.

La construction de maisons en rangée : un élément positif

La nouvelle orientation vers les habitations à plus faible prix, comme les jumelés et les maisons en rangée, devrait se poursuivre en 2004 et en 2005. Si le ralentissement de la demande globale de logements pour propriétaire-occupant se traduira aussi par une contraction de l'activité dans ce segment à densité intermédiaire, la construction de jumelés et de maisons en rangée demeurera généralement assez robuste, en regard des récentes normes historiques. On prévoit que le total global des mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée atteindra environ 375 en 2003 et 350 en 2005. Tandis que les mises en chantier de jumelés se ralentiront pendant la période de prévisions, celles de maisons en rangée augmenteront en 2004 puis se stabiliseront en 2005, pour se chiffrer à 200.

Recul des mises en chantier d'appartements

Après avoir atteint en moyenne plus de 1 100 pendant les quatre dernières années, le nombre de mises en chantier d'appartements dans l'agglomération chutera considérablement en 2004, selon les prévisions, et demeurera inférieur à 900 en 2005. Ce repli s'explique par le fait que bon nombre des plus de 2 200 appartements locatifs et copropriétés mis en chantier au cours des deux dernières années seront achevés pendant les douze ou quinze prochains mois. Les promoteurs surveilleront de près les taux d'écoulement et les tendances dans ces segments en vue de déterminer les préférences quant aux types de logements et au mode d'occupation, pour les ensembles futurs. Les perspectives à moyen et à long termes pour la construction d'appartements demeurent néanmoins très encourageantes, car les facteurs démographiques et la réorientation du marché créeront un contexte favorable pour la construction d'appartements dans l'agglomération.

Dégringolade du total des mises en chantier en 2004

En bref, le total des mises en chantier devrait chuter de 23 % en 2004, puis glisser de seulement 2 % en 2005. Ensemble, la détérioration de la conjoncture du secteur des logements existants et l'arrivée sur le marché d'un nombre important d'appartements neufs au cours des deux dernières années limiteront la construction dans la plupart des segments du marché de l'habitation et des secteurs de l'agglomération.

Perspectives du marché locatif

Le marché demeurera équilibré

On prévoit que le marché locatif fléchira en 2004, car la vive hausse de l'offre de logements neufs dépassera largement l'expansion de la demande. En 2005, la demande excédera légèrement l'offre de logements neufs, et le marché se resserrera quelque peu. La croissance du loyer moyen sera donc assez faible cette année, puis elle s'accélérera en 2005, avec le repli du taux d'inoccupation. Néanmoins, le marché locatif devrait demeurer équilibré dans l'agglomération pendant la période de prévisions.

Resserrement marqué en 2003

L'an dernier, le marché locatif a continué à se resserrer dans l'agglomération, et le taux d'inoccupation est tombé à 2,3 % en octobre, alors qu'il avait atteint 2,7 % un an auparavant. Le taux s'oriente à la baisse depuis six ans, après avoir atteint un sommet cyclique de 8,7 % en 1996. Fait intéressant, le marché locatif de l'agglomération est allé à contre-courant de la tendance nationale l'an dernier, lorsque 20 des 28 principales villes canadiennes ont en fait enregistré une augmentation du taux d'inoccupation.

Le repli du taux d'inoccupation dans l'agglomération de Halifax tient principalement à la forte diminution du nombre de logements locatifs neufs mis sur le marché. Du 1er juillet 2002 au 30 juin 2003, seulement 222 appartements locatifs neufs sont arrivés sur le marché, tandis que le nombre de logements achevés atteignait en moyenne plus de 600, de 1999 à 2002 (afin d'accorder une période d'écoulement suffisamment longue, les logements locatifs doivent être terminés avant le 1er juillet pour être inclus dans l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL, la première semaine d'octobre). La demande est demeurée forte malgré les conditions exceptionnellement propices à l'accession à la propriété.

L'amélioration des perspectives d'emploi pour les jeunes a particulièrement stimulé la demande de logements locatifs dans l'agglomération, car il s'est créé plus de 2 000 postes dans le groupe des 15 à 24 ans au cours des deux dernières années.

Malgré le recul de près d'un demi point de pourcentage du taux d'inoccupation en 2003, le loyer moyen dans l'agglomération de Halifax n'a progressé que d'environ 3 %, pour se situer à 675 $ par mois. Il s'agit d'une majoration nettement inférieure à celle de près de 5 % relevée l'année précédente. Toutefois, le taux d'inflation était beaucoup moins élevé en 2003 qu'en 2002. Ainsi, même si la hausse du loyer moyen a ralenti en 2003, le rythme de croissance a tout de même été supérieur au taux d'inflation.

Intensification de la demande prévue

L'amélioration des perspectives d'emploi pour les jeunes et la hausse connexe du bilan migratoire seront deux facteurs importants qui soutiendront la relance de la demande de logements locatifs prévue en 2004. Les conditions d'emploi pour les jeunes s'améliorent dans l'agglomération, tandis que le marché du travail se détériore dans la plupart des autres régions de la province ainsi qu'à Terre-Neuve. On prévoit donc que plus de jeunes provenant de Terre-Neuve et d'autres régions de la Nouvelle-Écosse viendront s'installer à Halifax, en comparaison de 2001 et de 2002.

L'amélioration du bilan migratoire stimulera certes la demande de logements locatifs, mais la détérioration de l'abordabilité des habitations pour propriétaire-occupant y jouera aussi un rôle important, surtout en 2005, lorsque les taux hypothécaires recommenceront inévitablement à monter et l'évaluation des impôts fonciers dans l'agglomération reflétera la hausse de 9 % du prix S.I.A.® moyen.

Vif rebondissement de l'offre de logements neufs

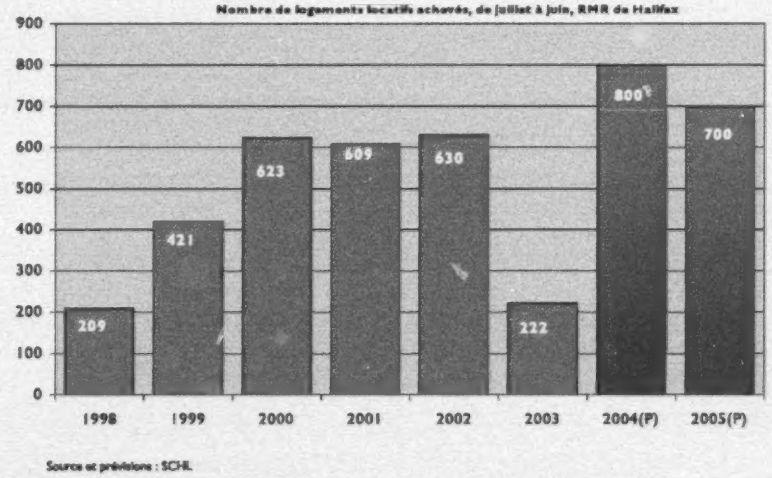
Bien que la demande sur le marché locatif soit censée rebondir au cours des deux prochaines années, l'offre de logements neufs devrait s'accroître davantage par comparaison. Au deuxième semestre de 2003, 503 logements locatifs ont été achevés, et 286, au premier trimestre de 2004. Même si aucun autre ensemble n'est terminé au cours des trois prochains mois (ce qui est possible), près de 800 logements neufs s'ajouteront au parc locatif de l'agglomération de Halifax pour l'année d'enquête de 2004. Un autre groupe de 700 logements neufs devrait arriver sur le marché de l'agglomération entre le 1er juillet 2004 et le 30 juin 2005.

Le taux d'inoccupation montera, mais le loyer moyen aussi

Comme l'offre de logements locatifs neufs comptera 290 habitations (estimation) de plus que la demande effective cette année, on prévoit que le taux d'inoccupation s'élèvera à 3,0 %. Il s'agira de la première hausse du taux d'inoccupation depuis 1996. Le marché demeurera néanmoins équilibré. En outre, malgré le léger ralentissement, l'ajout d'un nombre élevé d'habitations neuves relativement chères au parc locatif donnera lieu à une hausse de 2 % du loyer mensuel moyen cette année, de sorte que ce dernier atteindra 690 $.

En 2005, on prévoit que la croissance de la demande ne dépassera que très peu l'expansion de l'offre, et le taux d'inoccupation glissera légèrement pour s'établir à 2,7 %. Sous l'effet du resserrement du marché et du nombre important de logements neufs ajoutés au secteur locatif pendant l'année, le loyer mensuel moyen grimpera de près de 4 % pour s'établir à 715 $.

Important rebondissement de l'offre de logements locatifs



Source et prévisions : SCHL

Survol de l'économie

La croissance ne sera que modeste selon les prévisions

Pendant que le rythme de l'économie locale changera de régime au cours des deux prochaines années, la croissance sera modeste. Les branches d'activité qui constituaient jusqu'à récemment la force de l'économie locale (par exemple, les ventes au détail et la construction résidentielle) sont censées s'affaiblir, tandis que d'autres, notamment le tourisme et la construction non résidentielle, devraient beaucoup s'améliorer. En conséquence, la croissance globale de l'économie locale restera modeste, mais les divers secteurs industriels continueront à connaître une hausse irrégulière d'activité.

Les consommateurs reprendront leur souffle

Depuis trois ans, les consommateurs optimistes ont été le moteur de l'économie locale, grâce aux bas coûts d'emprunt et au niveau record de l'emploi, qui ont soutenu la vive croissance des ventes au détail et de la construction résidentielle. Toutefois, les taux d'intérêt ont sans doute touché le creux du présent cycle; tant la Réserve fédérale américaine que la Banque du Canada ont récemment indiqué qu'elles entendaient progressivement réduire la détente monétaire fondée sur les bas taux d'intérêt, pendant la période de prévisions. Les ménages pourraient donc être confrontés, à la fois, aux frais croissants de service de la dette et à une détérioration des conditions d'emprunt. Compte tenu aussi de l'ampleur des dépenses engagées au titre de biens durables depuis deux ou trois ans, il est fort probable que les dépenses à la consommation s'essouffleront quelque peu au cours des deux prochaines années, car la vive demande des consommateurs a maintenant été en bonne partie satisfaite. La timide progression de l'emploi prévue au cours des 18 ou 24 prochains mois pèsera aussi sur la vive croissance des dépenses de consommation. Après avoir été le principal moteur de l'économie locale depuis trois ans, les consommateurs pendront vraisemblablement un repos bien mérité prochainement.

Le secteur public éprouve des difficultés

Les investissements et l'emploi provenant des secteurs public et parapublic demeurent un pilier de l'économie de l'agglomération de Halifax. Les perspectives d'investissement dans le secteur public sont variables, car la situation financière serrée limite la capacité des gouvernements fédéral et provincial, ainsi que de l'administration municipale, de stimuler l'économie locale. La hausse des frais d'utilisation et l'annulation de la réduction d'impôt provincial récemment, ainsi que les problèmes liés à la péréquation fiscale, demeurent des facteurs clés qui influeront sur les dépenses de la province pendant la période de prévisions. Les élections municipales prévues à l'automne et la forte possibilité d'une élection fédérale cette année contribuent aussi à l'incertitude des perspectives concernant le secteur public.

Après avoir été le principal moteur de l'économie locale depuis trois ans, les consommateurs pendront vraisemblablement un repos bien mérité prochainement.

Accroissement persistant de la construction non résidentielle

Malgré le ralentissement des activités de prospection et de mise en valeur liées au secteur de l'énergie au large des côtes, on prévoit que la construction non résidentielle rebondira dans l'agglomération, après avoir été faible en 2003. Le projet d'assainissement du port de Halifax et les travaux connexes d'amélioration des infrastructures s'amorceront véritablement cette année. À ceux-ci s'ajouteront les travaux de rénovation et de construction des écoles publiques, du collège et de l'université, le chantier des installations à la base des Forces canadiennes Halifax et l'élargissement à quatre voies de la route 103. Ces travaux compenseront le repli prévu de la construction résidentielle et contribueront à maintenir la stabilité des investissements dans l'économie au cours des prochaines années.

Amélioration du contexte externe

Le secteur du tourisme devrait en outre rebondir après avoir connu une année morose en 2003, en conséquence du syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS), de l'encéphalopathie bovine spongiforme (EBS), de l'appréciation du dollar canadien et de la langueur de l'économie américaine. À mesure que ces préoccupations s'éloigneront, le secteur du tourisme de Halifax devrait reprendre son élan cette année et en 2005, compte tenu du festival des grands voiliers, du Congrès mondial acadien et des visites accrues de paquebots de croisière dans le port de Halifax. On prévoit en outre un accroissement du volume de fret dans le port parallèlement à s'accélération des économies américaine et canadienne. À mesure que les exportateurs de la province s'ajusteront au raffermissement de la devise canadienne, le secteur du commerce devrait se stabiliser globalement, après avoir connu une année difficile en 2003.

La création d'emplois sera timide

Compte tenu de l'optimisme prudent qui marque les perspectives concernant l'économie locale pour les deux prochaines années, les prévisions relatives à l'emploi sont également empreintes de prudence. Le taux annuel de création d'emplois en 2004 et en 2005 devrait demeurer dans la fourchette allant de 1,5 à 2 %, de sorte que le nombre net de nouveaux postes atteindra un peu moins de 7 000 à la fin de 2005. Un nombre accru de gens viendront donc s'installer dans l'agglomération (particulièrement des jeunes), surtout du fait que le marché du travail s'affaiblit dans d'autres régions de la province et à Terre-Neuve. En raison de l'émigration vers les marchés du travail en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique, qui connaît une reprise économique, la création d'emplois sera néanmoins supérieure à l'accroissement de la population active, et le taux de chômage demeurera sous la barre des 7 % en 2004 et 2005.

Majoration prévue des taux hypothécaires

Début avril, la Banque du Canada a réduit de 25 points de base son taux préférentiel. Ce faisant, elle a clairement indiqué que l'éventualité d'autres assouplissements monétaires est de plus en plus improbable. Puisque les risques qui pesaient sur les perspectives concernant l'économie nationale semblent maintenant équilibrés, on prévoit que les taux hypothécaires demeureront relativement stables jusqu'à la fin de 2004, progressant peut-être de 25 points de base vers la fin de l'année. L'an prochain, ils avanceront sans doute de 50 à 75 points de base, de sorte que les taux affichés pour les prêts d'une durée de un an, de trois ans et de cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes allant de 4,25 à 5,25 %, de 5,75 à 6,75 % et de 6,25 à 7,25 %. L'écart entre les taux hypothécaires et le taux de rendement des obligations d'une durée comparable a laissé aux prêteurs une certaine marge de manoeuvre pour accorder des rabais au cours des dernières années, et cette conjoncture devrait se maintenir à court terme.

Perspectives du marché de la revente

Le marché continue de se détendre

On prévoit que le marché de la revente se détendra progressivement au cours des deux prochaines années, à mesure que la demande d'habitations pour propriétaire-occupant continuera à se tasser et que l'offre de logements mis en vente s'accroîtra légèrement. La stagnation de la création d'emplois dans l'agglomération en 2001 et 2002, la majoration des taux hypothécaires et le nombre limité d'inscriptions dans le segment des logements pour accédants seront les principaux facteurs du repli des ventes. Compte tenu de la contraction de la demande et de l'augmentation (quoique légère) de l'offre, la progression des prix devrait se ralentir lorsque le marché retrouvera son équilibre, d'ici le deuxième semestre de 2004.

Le marché se rapproche de son point d'équilibre

Le secteur de la revente de l'agglomération favorise les vendeurs depuis le milieu de 2001, mais les données du S.I.A.® portant sur les six derniers mois donnent à penser que le marché se rapproche rapidement de son point d'équilibre. En fait, le rapport ventes-inscriptions courantes indiquerait que le marché s'est équilibré en octobre 2003 et que cette conjoncture persiste au premier trimestre de 2004. Toutefois, on estime que les effets de l'ouragan Juan (qui s'est produit pendant la saison intermédiaire habituelle des achats de logements) ont simplement précipité le ralentissement saisonnier du marché et y ont mis fin plus vite que par le passé. Les conditions météorologiques particulièrement rigoureuses au début de l'année ont aussi freiné l'activité, tant sur le plan des ventes que des inscriptions, les consommateurs ayant décidé d'attendre l'arrivée du printemps. Ainsi, on prévoit une vague d'activité au deuxième trimestre de 2004, laquelle soutiendra les conditions de marché vendeur. Puis le secteur de la revente se stabilisera et retrouvera son véritable point d'équilibre pendant la deuxième partie de l'année.

Les effets des bas taux hypothécaires s'estompent

Compte tenu de la persistance des taux hypothécaires très bas et de l'accélération de la création d'emplois en 2003, après un taux de croissance presque nulle en 2001 et en 2002, les prévisions d'un ralentissement du marché de la revente au cours des deux prochaines années pourraient susciter certaines questions. Une corrélation existe certes entre le niveau et l'évolution des taux hypothécaires et le niveau et l'évolution des ventes de logements. Lorsque les taux hypothécaires ont diminué à l'automne 2001, les ventes S.I.A.® ont augmenté en conséquence. Puis les ventes ont chuté en réaction à la majoration des taux hypothécaires au printemps 2002. Pendant la période de taux hypothécaires extrêmement bas, les ventes sont demeurées relativement élevées. Fait étonnant cependant, lorsque les taux ont régressé tout au long de l'été et de l'automne de 2002, puis chuté de façon assez marquée au printemps dernier, on n'a pas constaté d'augmentation correspondante des ventes. En fait, les ventes ont nettement fléchi à la même période. Deux facteurs sous-jacents expliquent ce recul.

Piétinement de l'emploi

D'abord, les taux hypothécaires bas, voire en baisse, ne suffisent pas à eux seuls à soutenir la croissance de la demande de logements pour propriétaire-occupant. La création d'emplois est aussi un élément essentiel de l'expansion de la demande. Or, l'emploi a pratiquement piétiné dans l'agglomération de Halifax en 2001 et 2002. L'an dernier, la croissance de l'emploi s'est accélérée pour atteindre un peu moins de 2 %, mais les résultats de nos recherches indiquent un décalage de douze à quinze mois entre la création d'emplois et la hausse des ventes S.I.A.® La période de stagnation de l'emploi constatée en 2001 et 2002 a donc contribué au repli des ventes S.I.A.® en 2003, et continuera à limiter la croissance éventuelle jusqu'au premier semestre de 2005. La situation de l'emploi à temps plein revêt une importance toute particulière pour la demande d'habitations. En 2002 et 2003, 1 500 postes à temps plein ont été perdus dans l'agglomération de Halifax, ce qui réduira les possibilités de croissance de la demande de logements pendant la période de prévisions.

La demande a été devancée

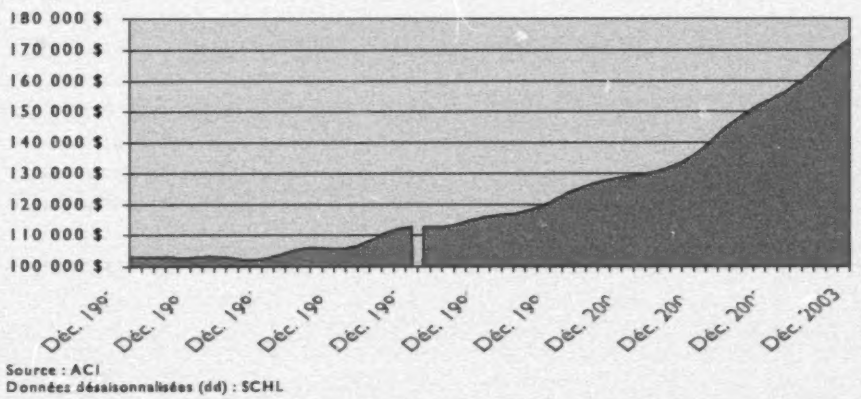
Ensuite, il devient de plus en plus évident qu'une bonne partie de la demande qui se serait manifestée maintenant a été devancée en 2002. En effet, les consommateurs ont accéléré leur projet d'achat en prévision d'une hausse des taux hypothécaires et du prix des logements. Le piétinement de l'emploi dans l'agglomération depuis quelques années et le fait que bon nombre d'acheteurs éventuels ont passé à l'acte provoquent maintenant un certain vide dans la demande de logements pour propriétaire-occupant. Cette situation devrait continuer à peser sur la demande pendant la période de prévisions, malgré les taux hypothécaires extrêmement bas et l'amélioration du marché du travail.

Décélération des ventes et de la montée des prix

Compte tenu des facteurs ci-dessus, on prévoit une baisse de 5 % des ventes S.I.A.® cette année et de 2 % en 2005. Étant donné la diminution des ventes et la modeste hausse des inscriptions courantes prévue, la croissance annuelle des prix devrait ralentir en 2004 et en 2005, à mesure que le marché atteindra son point d'équilibre. On s'attend à ce que le prix de vente moyen S.I.A.® augmente de 7 % en 2004 pour atteindre 173 000 $, car les habitations neuves relativement chères représenteront une proportion croissante des ventes S.I.A.® L'an prochain, le prix moyen ne progressera que de 2 % et s'établira à 176 500 $ - un vif contraste avec les hausses annuelles de 10 % observées en 2002 et en 2003.

Accélération de la croissance des prix depuis 1999

Prix de vente S.I.A.® moyen (désaisonnalisé), région de Halifax-Dartmouth



Source : ACI
Données désaisonnalisées (dd) : SCHL

Restriction de l'aménagement résidentiel dans des zones non viabilisées

Quels effets auront sur le marché local les mesures provisoires prises par la MRH pour maîtriser la croissance?

Contexte de la politique et de la situation

Le 22 janvier 2004, le conseil de la Municipalité régionale d'Halifax (MRH) a obtenu un arrêté du Ministre du gouvernement de la Nouvelle-Écosse en vue d'appliquer un moratoire de 90 jours sur les nouvelles demandes de lotissement dans des zones non viabilisées. La MRH visait ainsi à s'accorder suffisamment de temps pour réviser les stratégies de planification et les règlements administratifs existants, afin de mettre au point des politiques et une réglementation provisoires pour gérer la croissance, jusqu'à l'adoption du plan régional. En pratique, cette politique a suspendu pour trois mois les approbations des nouveaux plans d'aménagement dans les zones nécessitant des puits et des fosses septiques.

Le 13 avril, le conseil de la MRH a mis en oeuvre d'importantes mesures provisoires visant à maîtriser la croissance de l'aménagement résidentiel dans les zones non viabilisées (exception faite du secteur Eastern Shore). Depuis quelques années, environ 50 % des mises en chantier de maisons individuelles et par conséquent, entre 25 et 30 % du total des logements commencés dans l'agglomération de Halifax ont été recensés dans des secteurs non viabilisés. Il est donc opportun d'analyser à fond les effets qu'aura l'adoption des mesures provisoires sur le marché de l'habitation local. Étant donné que cette politique pourrait influer de plusieurs façons sur différents secteurs et aspects du marché du logement local, il est toutefois extrêmement difficile d'en quantifier les effets.

Au cours des trois derniers mois, les débats public et dans l'industrie concernant cette politique avaient une portée très large et se concentraient surtout sur des préoccupations d'ordre général ayant trait à « l'étalement urbain » et aux problèmes connexes. Un vaste éventail d'intérêts, de groupes de pression et de particuliers ont soulevé maintes questions concernant entre autres le développement durable, la protection de l'environnement, le transport, les préférences quant au mode de vie, la qualité de l'eau, la santé et la sécurité, la croissance économique, l'emploi, les ressources financières des ménages et des entreprises, ainsi que les projections des coûts pour les infrastructures municipales et les incidences budgétaires. Ces questions ont été au centre du débat animé concernant le moratoire. Aux fins de nos prévisions, notre analyse porte exclusivement sur les effets éventuels sur le marché qu'auront, au cours des deux prochaines années, les mesures provisoires prises pour maîtriser la croissance. Ainsi, la première partie de l'analyse comprend une évaluation du nombre et de l'offre de terrains à construire dans les zones concernées, des projections quant à la conjoncture du marché des terrains à bâtir pour la période de prévisions et les répercussions éventuelles connexes sur les autres aspects et segments du secteur de l'habitation.

Depuis quelques années, environ 50 % des mises en chantier de maisons individuelles et par conséquent, de 25 à 30 % du total des logements commencés dans l'agglomération de Halifax ont été recensés dans des secteurs non viabilisés...

L'offre de terrains à bâtir : le facteur clé

D'après les résultats de notre analyse, nous estimons que l'offre de terrains à construire non viabilisés sur le marché suffira à répondre à la demande prévue (1 150) de maisons individuelles neuves (à prix courant) dans ces secteurs, jusqu'à la fin de 2005. Toutefois, il n'a pas été clairement établi que l'offre de terrains à bâtir sera suffisante pendant cette période pour fournir aux acheteurs éventuels et aux constructeurs un choix assez grand pour éviter une hausse des prix, due aux pressions exercées sur le marché. Si le nombre de terrains admissibles à l'obtention d'un permis de construire est suffisant dans ce domaine, l'offre réelle de terrains à bâtir sur le marché dépendra de divers facteurs, entre autres, des intentions des propriétaires de vendre les propriétés (le cas échéant), de la capacité de l'industrie de l'aménagement de mettre les terrains admissibles en vente, ainsi que des activités spéculatives déployées par les acheteurs et les vendeurs éventuels.

À titre d'exemple, beaucoup de propriétés considérées admissibles à des permis de construire ou des lotissements pourraient ne pas être mises sur le marché si le propriétaire, de par ses intentions ou sa capacité, en décide autrement. Selon les promoteurs, jusqu'à trois ans peuvent s'écouler entre l'étape de la conception du projet et la commercialisation des terrains non viabilisés dans un lotissement. Ainsi, l'offre de terrains non viabilisés sur le marché au cours des deux prochaines années sera en partie tributaire de la capacité de l'industrie d'entreprendre les travaux nécessaires pour commercialiser les nouveaux lotissements. Enfin, tous conviennent qu'il y aura certes certaines décisions spéculatives prises concernant ce marché au cours des deux prochaines années, en fonction des effets *ressentis* des mesures provisoires appliquées pour la gestion de la croissance. Celles-ci pourraient prendre la forme d'une demande accrue de terrains non viabilisés, si les acheteurs conjecturent que les mesures provisoires se poursuivront bien longtemps après l'application du plan régional, ou que les prix monteront en flèche si l'offre de terrains est limitée par suite de l'application de mesures semblables en matière d'aménagement. De leur côté, les promoteurs ou les vendeurs pourraient également conjecturer que l'offre sera très limitée à l'avenir. Pour pallier la situation et accroître leur potentiel de gains, ils pourraient ainsi majorer les prix ou reporter la commercialisation des terrains, jusqu'à ce qu'ils jugent que la conjoncture favorise les vendeurs. Il est difficile de déterminer quelles activités spéculatives seront déployées, mais chose certaine, les mesures provisoires prises en vue de gérer la croissance ont suscité de l'incertitude dans l'industrie et sur le marché, ce qui créera de l'instabilité dans le secteur. Les effets de cette instabilité sur les tendances et la conjoncture restent à déterminer.

Hausse prévue du prix des terrains

Selon le Centre d'analyse de marché de la SCHL, les prix des terrains non viabilisés monteront d'environ 5 % en 2004, puis de 7 % en 2005, du fait des répercussions directes sur le marché des mesures provisoires mises en place pour maîtriser la croissance.

suite à la page 7

Restriction de l'aménagement résidentiel dans des zones non viabilisées

Quels effets auront sur le marché local les mesures provisoires prises par la MRH pour maîtriser la croissance?

...suite

Ces hausses s'ajouteront à celles de 3 % et de 2 % qui avaient été prévues pour 2004 et 2005, respectivement, pour le prix des terrains non viabilisés, indépendamment de l'application des mesures provisoires visant la gestion de la croissance. Ainsi, on prévoit que le rythme de croissance des prix des terrains, pendant les deux prochaines années, sera comparable aux moyennes annuelles observées récemment.

L'application des mesures provisoires devrait se traduire par une hausse d'environ 2 700 $ du prix moyen des terrains à bâtir situés dans les secteurs non viabilisés de l'agglomération, en 2004, et de 4 100 $, en 2005. Le prix de vente moyen annuel des terrains non viabilisés passera donc d'environ 54 000 $ en 2003 à 63 500 $ en 2005.

Quels effets ces hausses auront-elles sur le marché du neuf de l'agglomération? L'an dernier, le prix de vente moyen d'une habitation individuelle neuve s'est établi à 211 739 $ dans l'agglomération, et on prévoit qu'il s'élèvera à 245 000 $ en 2004 et à 253 000 $ en 2005, en conséquence notamment de l'instabilité des prix des matériaux de construction et des prix toujours élevés de la main-d'oeuvre. Selon les résultats de nos enquêtes, le prix moyen des maisons individuelles, situées dans les zones non viabilisées, est d'environ 5 % inférieur à la moyenne dans l'ensemble de l'agglomération. En 2004, l'application des mesures provisoires visant la gestion de la croissance ne devrait donc entraîner qu'une hausse de 1 % du coût moyen des habitations individuelles neuves dans l'agglomération, et de moins de 2 % en 2005. Compte tenu que le prix moyen global dans ce segment augmentera, selon les prévisions, de 16 % cette année et de 3 % en 2005, la majoration des prix des terrains attribuable à l'application des mesures provisoires sera négligeable, en regard de la valeur moyenne totale des logements neufs.

Toutefois, cela ne signifie pas pour autant que les acheteurs ne ressentiront pas les effets de la hausse des prix. Néanmoins, plusieurs facteurs atténueront sans doute les répercussions des prix croissants des terrains à bâtir, pour ce qui concerne les acheteurs de logements neufs. Les taux hypothécaires demeureront faibles jusqu'à la fin de l'année, puis ils augmenteront légèrement en 2005, tout en restant bas par rapport aux normes historiques. Beaucoup d'acheteurs de logements neufs dans des zones non viabilisées pourraient donc choisir d'accroître le principal de leur emprunt hypothécaire pour compenser la hausse des prix. Par ailleurs, puisque la plupart des acheteurs d'habitations individuelles neuves sont déjà propriétaires, beaucoup tireront parti de l'avoir propre accumulé dans leur ancien logement (qui s'est beaucoup apprécié au cours des quatre dernières années). Enfin, certains acheteurs ne voudront pas se prévaloir de cette option, ou en seront incapables sur le plan financier, et choisiront plutôt de réduire légèrement la taille de leur habitation neuve ou la qualité des produits de finition utilisés, afin de respecter leur budget.

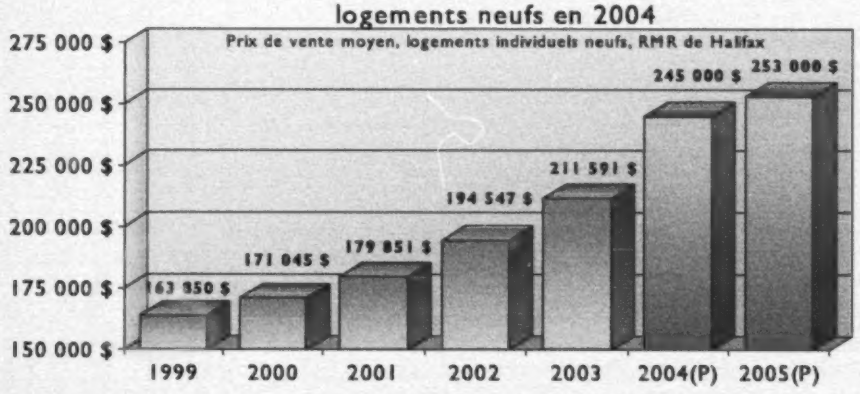
Peu d'incidences sur les autres secteurs

Étant donné la faible augmentation du prix global des logements neufs, qui sera attribuable aux mesures provisoires visant la gestion de la croissance, on prévoit que les répercussions sur les autres segments du marché résidentiel de l'agglomération de Halifax seront minimes et toucheront surtout le marché de la revente dans les zones non viabilisées et le secteur de la rénovation. Il est cependant extrêmement difficile de quantifier ces répercussions, compte tenu du comportement variable des acheteurs de logements et du fait que leur décision d'achat repose sur une série de facteurs, entre autres le prix, les commodités dans le quartier et les caractéristiques de l'habitation. Les recherches récentes effectuées sur les intentions des consommateurs d'acheter un logement révèlent que la plupart des zones non viabilisées intéresseraient les personnes désirant une grande propriété en milieu rural et un style de vie connexe. Il est donc peu probable qu'un grand nombre d'acheteurs éventuels de logements neufs dans des secteurs non viabilisés choisiraient une habitation située sur un terrain beaucoup plus petit dans une zone viabilisée. Par conséquent, les marchés du neuf et de l'existant dans les secteurs viabilisés de l'agglomération ne devraient pas subir d'effets indirects importants, par suite de l'application des mesures provisoires de gestion de la croissance. La plupart des consommateurs dont le premier choix serait d'acheter une maison individuelle neuve dans une zone non viabilisée, mais qui ne peuvent pas le faire ou n'en ont pas les moyens, envisageront sans doute, en deuxième lieu, l'achat d'un logement existant dans un secteur non viabilisé. Compte tenu de ces facteurs, on prévoit que les effets indirects découlant des mesures provisoires sur les achats de logements dans l'agglomération toucheront surtout le marché de la revente dans les divers secteurs non viabilisés.

Enfin, compte tenu du maigre stock de logements sur le marché de l'existant de l'agglomération (conjoncture qui devrait s'améliorer, quoique légèrement, au cours des dix-huit prochains mois), il est fort probable que les effets indirects des mesures provisoires toucheront surtout le secteur de la rénovation. L'impact sera toutefois minime sur l'ensemble de ce secteur.

En bref, les mesures provisoires visant la gestion de la croissance poseront certains problèmes aux intervenants dans l'industrie et sur le marché de l'habitation au cours des dix-huit prochains mois, mais ceux-ci ne seront pas insurmontables.

Persistance de la forte croissance du prix des logements neufs en 2004



Source et prévisions : CMHC

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Agglomération de Halifax- avril 2004

	2002	2003	2004 P	Var. (%)	2005 P
MARCHÉ DE LA REVENTE					
Inscriptions courantes S.I.A.® (sommet de juin)	2274	2460	2350	-4,5 %	2550
Ventes résidentielles S.I.A.®	6687	5813	5500	-5,4 %	5400
Prix S.I.A.® moyen des habitations	148 737 $	162 486 $	173 000 $	6,5 %	176 500 $
MARCHÉ DU NEUF					
Total des mises en chantier	3310	3066	2375	-22,5 %	2325
Maisons individuelles	1865	1483	1200	-19,1 %	1100
Logements collectifs	1445	1583	1175	-25,8 %	1225
Maisons jumelées	184	227	175	-22,9 %	150
Maisons en rangée	126	184	200	8,7 %	200
Appartements	1135	1172	800	-31,7 %	875
Prix moyen des logements neufs (individuels)	194 547 $	211 739 $	245 000 $	15,7 %	253 000 $
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation	2,7 %	2,3 %	3,0 %		2,7 %
Loyer moyen	658 $	675 $	690 $	2,2 %	715 $
Mises en chantier de logements locatifs	785	713	440	-38,3 %	500
SURVOL DE L'ÉCONOMIE					
Taux hypothécaire - 3 ans	6,28 %	5,82 %	5,46 %		6,04 %
Taux hypothécaire - 5 ans	7,02 %	6,39 %	6,13 %		6,73 %
Personnes occupées	183 983	187 242	190 240		194 000
Croissance de l'emploi	0,1 %	1,8 %	1,6 %		2,0 %
Taux de chômage	7,6 %	6,8 %	6,6 %		6,2 %

S.I.A.® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
Source : SCHL
Statistique Canada : Enquête sur la population active

Perspectives du marché du logement est publié deux fois l'an pour le marché de Halifax. L'abonnement annuel à *Perspectives du marché du logement* pour Halifax est de 40 $, taxes en sus. Pour de plus amples renseignements ou pour vous abonner, téléphonez Cynthia Way au Centre d'affaires de l'Atlantique, au (902) 426-4708. *N° de produit 7366F*

This document is also available in English. For more information contact Cynthia Way at the Atlantic Business Centre, at (902) 426-4708.

©2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation écrite préalable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cette publication est interdite sans l'autorisation écrite préalable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.